



COLOFON

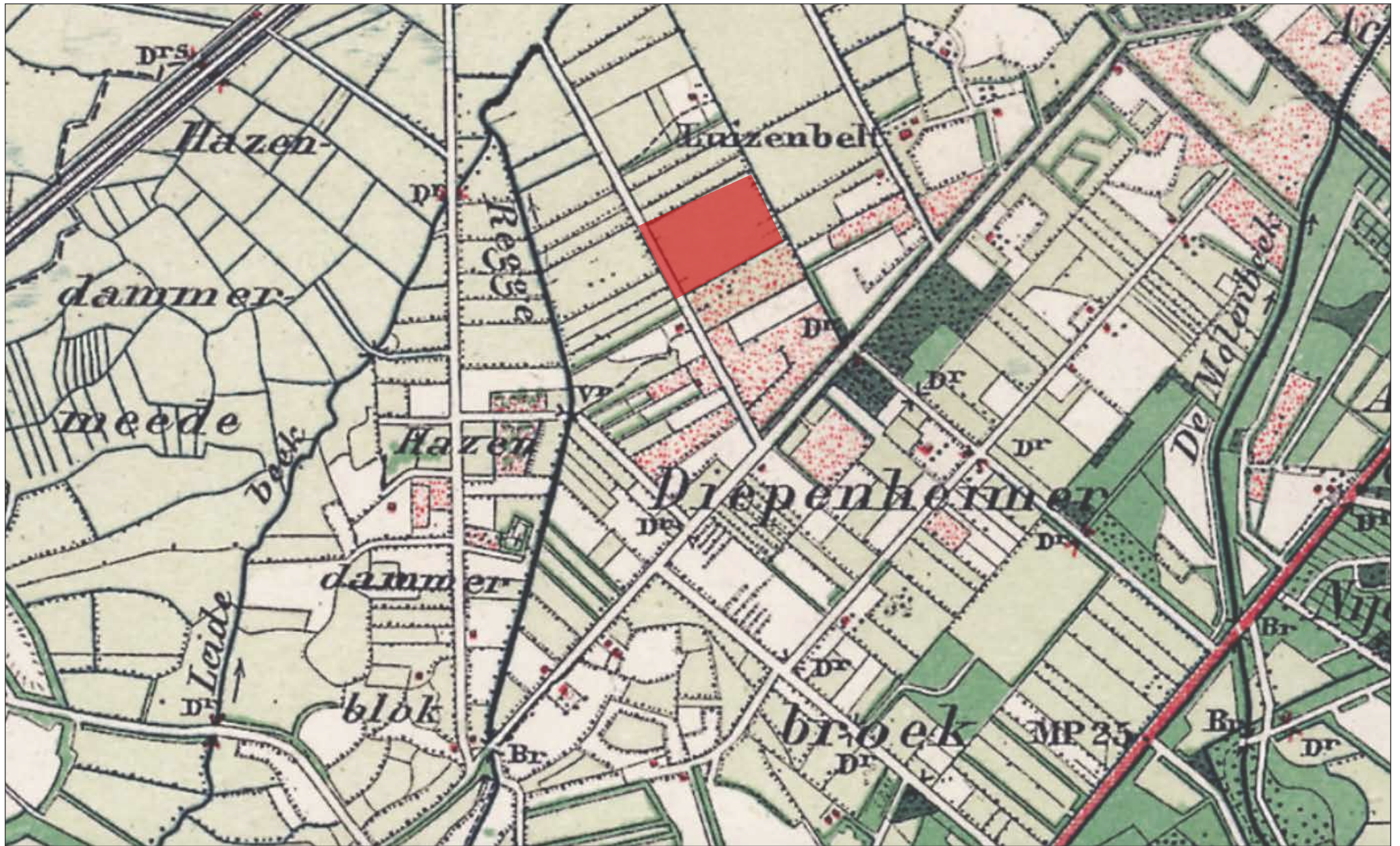


Door:	dé Erfontwikkelaar b.v. Radewijkerweg 9 7791 RJ Radewijk
i.s.m.	DLVge Horti House, Violierenweg 3 2665 MV Bleiswijk
Contactpersoon	Arjan van Antwerpen
Auteur	H. Oldehinkel
Telefoonnummer	06 24 88 38 28
E-mail	herbert@erfontwikkelaar.nl
Internet	www.erfontwikkelaar.nl
Project	1417
Datum laatst gewijzigd	16 maart 2019
Bestandsnaam	1417 RKP-V1

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.



BESTAANDE SITUATIE



LANDSCHAP ROND 1900

Het landschap

Het gebied is laaggelegen en wordt gekenmerkt door een typisch broekontginningslandschap. Rechte wegen met een verkaveling haaks op deze wegen karakteriseren het gebied. De Regge heeft hier vroeger waarschijnlijk haar weg gezocht door een breed en vlak moerassig gebied. De mens heeft de Regge hier een handje geholpen om een goede afwatering te garanderen. Van een natuurlijk beekdal met een meanderend verloop is in dit deelgebied geen sprake geweest. Op de kaart van circa 1900 is te zien dat in dit gebied veel singels (waarschijnlijk elzen of wilgen) voorkwamen op de kavelgrenzen. Dit resulteerde in een kleinschalig landschap met afzonderlijke 'kamers'. Tegenwoordig is er nog maar weinig over van deze kleinschaligheid. De meeste elzensingels zijn verwijderd. Op de historische kaart is tevens te zien dat de Hazendammerweg vroeger verder doorliep in noordelijke richting tot over het spoor naar het Hericker Vlie

Licht meanderend zoekt de Regge hier nu haar weg. De beplanting is afgestemd op het landschap: er zijn grote vlakken beplant in lange rechte lijnen. Ter hoogte van stuw Ordelmans is een vistrap aangelegd met daar achter ruimte voor waterberging. Langs de randen zijn in rechte lijnen elzen geplant aansluitend bij het landschap. Om het hele wijdse van het landschap iets te breken en zo aantrekkelijker te maken voor fietsers is langs de Regge een rij knotwilgen aangeplant.

De gemeente Hof van Twente heeft in dit gebied een fietspad aangelegd vanaf de Hazendammerweg aansluitend op de Oude Diepenheimseweg. Het fietspad kruist de Regge door middel van een sobere fietsbrug ter hoogte van het rabattenbos. Vanaf de fietsbrug kan men zien hoe de Leidebeek de Regge instroomt.

De plannen

Kwekerij Linthorst wil uitbreiden met een kas, een waterbasin en een ruimere parkeergelegenheid. Op pagina 9 is dit beeldend gemaakt. Het totale oppervlakte bedrijfsbestemming neemt toe met Fase 1 : 5.580 m² en Fase 2 : 5.120 m².

Door de seizoensgebonden huisverkoop zal tevens een oplossing voor het parkeren gevonden moeten worden. Binnen de uitbreidingsplannen is hier rekening mee gehouden. Dit laatste is nodig om tijdens pieken, (moederdag en hemelvaartsdag) ruim voldoende parkeerplekken te hebben.

Landschappelijke kenmerken:

- half open landschap;
- rechtlijnig;
- nat gebied;
- veel bomen langs wegen;
- robuust groen in nabije omgeving in de vorm van bosjes;
- smalle wegen;
- veel particuliere erven.

Versterken landschap bij uitbreiding:

- aanbrengen wegbeplanting;
- aanbrengen robuuste houtsingel zonder dat zichtlijnen verloren gaan;
- minder fraaie kant van het erf afschermen met wilde haag;
- waar kan gebruik maken van materialen die passen in het landelijk gebied en die mooi verouderen;
- groen parkeren op eigen terrein;
- waterinfiltratiestrook met natuurvriendelijke inrichting.



STRUCTUREN VAN HET LANDSCHAP



STRUCTUREN VERSTERKEN



LANDSCHAAPPELIJKE INPASSING 1E BROEKWEG 1 DIEPENHEIM

de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl telen 06 24 86 38 28

tekenings
I (2)
versie
2.0

formaat
a3
schad
I : 1000

datum
22 jan. 2018
door
herbert

project
1417
bestand
1417-01.vwx

Legenda

1. Bestaande woning
2. Bestaande kassen
3. Uitbreiding fase 1
4. Reservering fase 2
5. Nieuwe parkeerplaats
(rijbaan betonsteen, parkeren
grasbetonsteen)
6. Aanplant brede bosstrook (KGO)
7. Natuurlijke infiltratiestrook
8. Bestaande met beukenhagen behouden
9. Nieuwe inrit
10. Containterveld
11. Nieuwe gemengde wilde haag
12. Nieuw aan te planten beukenhaag
13. Aanplant rij gewone es langs weg (KGO)
14. Aanplant hoogstamfruitbomen op
parkeerplaats
15. Dichte hek
16. Waterbasin
17. Bloemenrijk grasland

doorsnede watergang



project	1417
datum	25 okt. 2018
bestand	1417-01.vwx
door	herbert
formaat	a3
schaal	1 : 1000
tekening	1 (2)
versie	2.0

LANDSCHAPELIJKE INPASSING 1E BROEKWEG 1 DIEPENHEIM

de Erfontwikkelaar laat plannen groeien
www.erfontwikkelaar.nl tel: 06 24 88 28





Bepantingsplan

NUMMER OP TEKENING	NAAM	NEDERLANDSE NAAM	AANPLANTMAAT	PLANTAFSTAND	%
6 (BOSSTROOK 20 M1 BREED)	Betula pubescens	Zachte berk	80-100	1 x 1 (m)	25%
CA. 3500 M2	Alnus glutinosa	Zwarte Els	80-100	1 x 1 (m)	35%
	Sorbus aucuparia	Lijsterbes	80-100	1 x 1 (m)	20%
	Populus tremula	Ratelpopulier	80-100	1 x 1 (m)	10%
	Salix cinerea	Grauwe Wilg	80-100	1 x 1 (m)	10%
11 (WILDE HAAG 4 M1 BREED)	Crateagus monogyna	Eenstijlige meidoorn	80-100	0,5 x 0,5 (m)	30%
CA. 670 M2	Prunus spinosa	Sleedoorn	80-100	0,5 x 0,5 (m)	30%
	Ligustrum vulgare	Wilde liguster	80-100	0,5 x 0,5 (m)	30%
	Rosa canina	Hondsroos (aanplant langs randen)	60-80	0,5 x 0,5 (m)	10%
12 (HAAG CA. 125 M1)	Fagus sylvatica	Beuk	80-100	10 st/m1 (in driehoeksverband)	100%
13	Fraxinus excelsior	Gewone Es	14-16	10 meter	100%
14	Malus/Pyrus/Prunus HO	Hoogstamfruitbomen	12-14	8 meter	100%

- de beplanting staat gesitueerd op de landschapsmaatregelen in de bijlage
- bomen met 2 boompalen en band;
- bomen in gras ook met 2 maaipalen 30cm;
- indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweide door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone;
- bosstrook beheren als hakhout door eens per 7 jaar 1/3 af te zetten;
- watergang jaarlijks maaien en eens per 7 jaar uitbaggeren;
- wilde haag kent een losse structuur;
- geschoren haag daarentegen een strakke structuur, de maximale hoogte is 1 meter;
- weiland inrichting als schraal grasland.

Verbetering op het gebied van Duurzaamheid

De uitbreiding van het bedrijf geeft mogelijkheid om het bedrijf op diverse aspecten aan te passen:

Hemelwateropvang en gietwatervoorziening

Op het huidige bedrijf wordt het hemelwater niet opgevangen. Gietwater wordt onttrokken uit bronnen. In het plan is een hemelwaterbassin opgenomen met een grove afmeting van 60 x 15 x 2,7 meter. Dit geeft een inhoud van ca. 2.500 m³. Op de totale teeltoppervlakte van ca. 1,7 ha na fase II geeft dit een wateropslag van bijna 1.500 m³ per ha. Voor de teelt van Kwekerij Linthorst is dit ruim voldoende. Dit betekent dat de gietwatervoorziening in de toekomst voor het grootste deel door het hemelwaterbassin kan worden geleverd in plaats van door de bronnen. De bronnen fungeren dan als aanvullende voorziening mocht er toch een tekort optreden.

Hemelwaterberging en infiltratie

Het hemelwater van de verharding (kasopstanden) stroomt nu rechtstreeks op het oppervlaktewater. Door plaatsing van het bassin wordt het hemelwater in eerste instantie opgevangen in het hemelwaterbassin. Bij regenbuien zal altijd de nog aanwezige ruimte in het bassin worden benut. Hierdoor wordt het oppervlaktewatersysteem ontzien. Pas als het hemelwaterbassin vol is zal het moeten overstorten. Hiervoor is langs de beplantingsrand aan de noordwest zijde plaats opgenomen. Invulling van het watersysteem langs de beplantingsrand moet nog afgestemd worden met het hoogheemraadschap. Gedacht wordt aan de mogelijkheid van infiltratie, zodat schoon hemelwater niet afvloeit naar het oppervlaktewater, maar in de bodem kan infiltreren.

Energie

Op het gebied van energie wordt geïnvesteerd in een warmteopslagtank. Hiermee wordt de warmteopwekking losgekoppeld van de warmtevraag, waardoor de warmteopwekkers efficiënter warmte kunnen opwekken. Daarnaast wordt de nieuwbouw ontworpen met behulp van verwarmingssystemen met een lagere temperatuur. Ook dit verbetert de efficiëntie van de warmteopwekkers en maakt het mogelijk met andere verwarmingstechnieken te werken indien economisch haalbaar. Als laatste maakt de warmteopslag het mogelijk CO₂ (als plantenmeststof) onafhankelijk van de warmtevraag op te wekken, zodat beide nuttig gebruikt kunnen worden.

In het plan is ruimte aanwezig (open veld noordwest zijde) om in de toekomst mogelijk zonnecellen te kunnen plaatsen.

Vervoer

Op dit moment wordt er nog gebruik gemaakt van een huurlocatie, omdat het qua ruimte onmogelijk is het gehele productieproces op het eigen bedrijf te laten plaatsvinden. Dit is omdat de huurlocaties op de oude vestigingsadressen (Kleidijk Tubbergen) door de verhuurder zijn beëindigd, waardoor er verder weg huurlocaties moeten worden gevonden. Door het volledige productieproces (dus niet alleen de afkweek) op het eigen bedrijf te kunnen laten plaatsvinden wordt bespaard op vrachtvervoer, omdat geen halfproducten meer behoeven te worden vervoerd, waardoor de emissie van vervoer in het algemeen wordt beperkt.

Drainwaterbehandeling

In de nieuwbouw wordt recirculatie toegepast, waardoor al het drainwater vanuit de kas wordt teruggevoerd naar de waterruimte en hergebruikt. De inzet is toe te werken naar nulmissie van drainwater. Als er toch drainwater geloosd moet worden wordt dit drainwater gezuiverd van residuen van gewasbeschermingsmiddelen om zodoende de omgeving niet te belasten en drinkwater te beschermen.

Terugdringen verbruiksgoederen

Door de uitbreiding van het bedrijf wordt het mogelijk beter in te zetten op het ruilsysteem van statiegeldbakken zoals dat nu ook al wordt gebruikt. Hierbij wordt door de klant een statiegeldbak gekocht die ieder jaar wordt hergebruikt (omruilen). Er worden dientengevolge minder nieuwe potten aangeschaft wat ten goede komt van het milieu; het gebruik van plastic afval (potten en potgrondverpakking) wordt teruggedrongen. De consument hoeft hiervoor niet extra te rijden maar wisselt de lege bakken om wanneer ze in het voorjaar nieuwe planten willen hebben. Dus geen extra vervoer! Deze werkwijze wordt zeer gewaardeerd door de consumenten; ruim 75 % van de potten komen ieder jaar retour. Deze service is uniek in de plantenverkoop!

Kwaliteitswinst op het gebied van sociale kwaliteit:

Regionale functie

Kwekerij Linthorst heeft een regionale functie, waarbij haar clientèle behoefte heeft aan persoonlijke aandacht, deskundigheid en kleinschaligheid waarbij de klant zelf in de kas planten kan uitzoeken, zonder zich in een “plantensupermarkt” te voelen. De klanten verwachten echter wel een voldoende groot assortiment om een keuze uit te kunnen maken. Dit assortiment moet ter plaatse worden geteeld. Om die diversiteit te kunnen blijven bieden en op de eigen locatie te kunnen produceren is een uitbreiding van de glasopstanden noodzakelijk.

De klanten wensen een landelijk gelegen bedrijf dat oog heeft voor en ingepast is in de omgeving. Er is dan ook geen sprake van een tuincentrum.. De verkoop is seizoensgebonden en toegespitst op planten van eigen kweek. Het uitstralen van harmonie met de omgeving als productiebedrijf met thuisgebonden verkoop is belangrijk.

Het unieke verkoopsysteem met ruilbakken ondersteund ook de regionale functie, aangezien het uniek is voor de locatie en daarmee het contact met het bedrijf intensiveert.

Omgeving

In de huidige situatie wordt op een aantal piekmomenten in het jaar de parkeergelegenheid overtroffen door het aantal bezoekers. Hierdoor wordt er langs de weg geparkeerd. Dit moet om diverse voor de hand liggende redenen voorkomen worden. In het plan is daarom een extra parkeerplaats opgenomen voor deze momenten, die de overige tijd van het jaar wel groen kan blijven door het toepassen van grastegels. Er is met nadruk gezocht naar een inkleding van de extra parkeergelegenheid die een groene uitstraling heeft op de 360 overige dagen van het jaar als de parkeergelegenheid niet wordt gebruikt.

Uitbreiding in oppervlakte geeft geringe uitbreiding in aantal klanten

De verkoopruimte wordt niet uitgebreid. De uitbreiding vindt plaats in de productie, waar de planten worden op- en afgekweekt die vervolgens in de voor het publiek geopende kassen worden geplaatst. De nadruk ligt op de benodigde uitbreiding van het assortiment en het terughalen van de volledige opkweek op het bedrijf, niet op het uitbreiden van de klantenkring. Een geringe toename in klanten is echter ook realistisch, omdat het bedrijf de afgelopen jaren nog ieder jaar een gezonde uitbreiding van het aantal klanten heeft gerealiseerd. Dit is echter niet het hoofddoel, omdat het bedrijf een echt familiebedrijf wil blijven. Er zal dus maar in geringe mate extra verkeer worden aangetrokken.

Verbetering op het gebied van duurzaamheid

Kwekerij Linthorst heeft omstreeks het jaar 2000 een kavel in gebruik genomen nabij Kleidijk 4 te Diepenheim (perceel DHP D1110) als extra productiefaciliteit. Een gedeelte van de kavel (ca. 3.000 m²) was in 2017 nog in gebruik als containerveld waarvan de helft ook voorzien was van plastic tunnels. Het doel is altijd geweest om deze productieruimte bij de huislocatie te ontwikkelen. De vraag tot opheffing van deze locatie vanuit het oogpunt van ruilverkaveling en ruimtelijke kwaliteit kwam echter eerder dan de ontwikkeling van de huislocatie. Het opheffen van de locatie gaf voor de kavelruil de ruimte om het perceel te gebruiken voor de melkveehouderij en daarnaast betekende het opruimen ook een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Ondanks dat de productieruimte voor kwekerij Linthorst grote waarde had, heeft de kwekerij toch meegewerkt aan het opheffen, waarbij het verzoek is gedaan om deze verbetering ook mee te nemen in de verdere planvorming op de huislocatie van kwekerij Linthorst.

Omgevingsdialoog

In 2017/2018, tijdens de eerste ontwikkelingen van het plan, is met de direct omliggende burens reeds gesproken. Nu de plannen, eind 2018, nog verder vorm gekregen hebben, is in februari 2019 individueel (nogmaals) met de omliggende burens gesproken, waarbij ook de wat verder weg liggende burens met zicht op het perceel zijn bezocht. De burens in een cirkel met een straal van ca. 350 meter zijn bezocht, zoals weergegeven in onderstaande figuur.

Reeds in een vroeg stadium heeft overleg met de direct omwonenden plaatsgevonden. Daarnaast wordt de nabije omgeving op de hoogte gebracht/gehouden van de ontwikkelingen. Bezochte burens in het kader van de omgevingsdialoog ziet u op de volgende pagina.



Kleidijk 4 Diepenheim na sloop kassen



Kleidijk 4 Diepenheim voor sloop kassen



1. Eerste broekweg
2. Eerste broekweg
Beiden reeds eerder bezocht. Positief over de uitbreiding, met name over de extra parkeerplaatsen
3. Eerste broekweg
4. Eerste broekweg
Beiden wensen alleen maar succes en zagen een dergelijke uitbreiding al wel een keer gebeuren.
5. Oude Goorsegweg
6. Oude Goorsegweg
Beiden hebben ook geen enkel bezwaar zijn juist blij met de groene gemengde haag die er omheen komt.
7. Tweede Broekweg
8. Tweede Broekweg
Beiden vinden het ook prima en hadden het wel een keer verwacht, nadat ze gehoord hadden dat de kwekerij de naaste percelen erbij gekocht hadden. Ze zijn blij met de groene gemengde haag die er omheen komt en hadden nog een paar tips betreffende de haag.

Alle burens konden het erg waarderen dat ze persoonlijk op de hoogte werden gesteld van de plannen van kwekerij Linthorst. Kwekerij Linthorst heeft aangegeven open te staan voor suggesties of ideeën betreffende de landschappelijke inpassing. In de onderstaande opsomming zijn de specifieke reacties weergegeven (nummering volgens de kaart):

Alle gesprekken zijn positief verlopen. Geen van de omwonenden had bezwaren tegen de gepresenteerde plannen. De omwonenden wensten vooral ook de ondernemers persoonlijk veel succes met de plannen.

Personeel en educatie

De ondernemers zijn maatschappelijk betrokken bij hun omgeving. De laatste jaren hebben zij al een aantal keer ruim-

te kunnen bieden aan jonge mensen die vroegtijdig hun studie hadden afgebroken en ter overbrugging een baan zochten. Zij bieden deze jongeren de kans om in die overbruggingsperiode te werken, geld te verdienen en ondertussen hun toekomst opnieuw te bepalen

Het personeel van de onderneming komt allen uit de Hof van Twente.(Goor- Diepenheim). Op dit moment zijn er 5 parttime medewerkers in dienst, 2 schoolverlaters en ± 10 zaterdaghulpen. De schoolgaande jeugd komt met name uit Diepenheim en twee uit Goor.

Fte per jaar:

	2017	2018
Dames	1,03	2,02
Heren	2,64	3,93

De laatste jaren heeft kwekerij Linthorst meestal 2 á 3 studenten in dienst die hun studie in december, januari hebben beëindigd en volgend schooljaar weer aan een nieuwe studie beginnen.

Deze schoolverlaters passen perfect qua tijd binnen het bedrijf en biedt de schoolverlaters de kans zich te ontwikkelen en te herpakken.

Sinds een paar jaar komen er af en toe leerlingen van scholengemeenschap de Waardeborgh uit Goor meelopen in het bedrijf; de bekende snuffelstage. Ook van het AOC uit Borculo komen af en toe leerlingen, maar dit is heel wisselend. Kwekerij Linthorst staat open voor dergelijke stages.

Daarnaast komt er ieder jaar wel een basisschool met een groep kinderen om te kijken hoe het er op een kwekerij aan toe gaat. In het voorjaar worden info ochtenden gehouden voor belangstellenden (o.a. tuinverenigingen en tuinclubs).



#laatplannengroeien